



## LAMBALÆKUR Í RANGÁRÞINGI EYSTRA

Deiliskipulag

15.07.2020





### GREINARGERÐ DEILISKIPULAGS

SKJALALYKILL	DAGS.	EFLA
8513 - 001	15.07.2020	BS/ÁJ

**EFLA** VERKFRÆÐISTOFA

+354 412 6000 [efla@efla.is](mailto:efla@efla.is) [www.efla.is](http://www.efla.is)



Deiliskipulag þetta, sem kynnt og auglýst hefur verið samkvæmt 40. og 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Rangárbings eystra þann \_\_\_\_\_

f.h. Rangárbings eystra

  

---

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_

## EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	5
2	FORSENDUR	5
2.1	Landsskipulagsstefna	6
2.2	Aðalskipulag Rangárbings eystra 2008-2020	6
2.3	Gildandi deiliskipulag	7
2.4	Fornminjar	7
2.5	Náttúruvá	7
3	UMHVERFISÁHRIF	7
4	DEILISKIPULAG	8
4.1	Deiliskipulag	8
4.2	Almennir skilmálar	9
5	HEIMILDIR	10

## 1 INNGANGUR

Deiliskipulag fyrir Lambalæk ( Inr. 164045 ) í Rangárþingi eystra (Inr. 189551) tekur til 6 íbúðarlóða og byggingarreita á þeim. Á hverri lóð er heimilt að byggja íbúðarhús á einni hæð með risi ásamt bílgeymslu og gestahúsi/geymslu, allt að 3 hús. Landið er skilgreint sem frístundarsvæði F-322 skv. gildandi aðalskipulagi. Nokkrar lóðir eru þegar byggðar. Fyrirhuguð er föst búseta á lóðunum. Samhliða deiliskipulagsgerð er unnið að aðalskipulagsbreytingu á Aðalskipulagi Rangárþings eystra 2012 – 2024 þar sem svæðið verður skilgreint sem íbúðarsvæði, ÍB-366. Aðkoma að lóðunum er af Fljótshlíðarvegi nr. 261 og um Lambalækjarveg nr. 2588 að heimreið. Skipulagsgögn

Skipulagsupprættir eru unnir á loftmynd frá Loftmyndum ehf, kortagrunnum IS50v frá LMÍ og landamerkjaskrá frá Þjóðskrá. Deiliskipulagsgögn eru unnin í hnitakerfinu ISN93. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Deiliskipulagsuppráttur í mkv. 1:5.000, dags. 15.07.2020.
- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum og umhverfisskýrslu.
- Hluti úr Aðalskipulagi Rangárþings eystra 2012-2024 í mkv. 1:50.000.

## 2 FORSENDUR

Deiliskipulagið tekur til hluta jarðarinnar Lambalækjar, (Inr. 164045).

Skipulagssvæðið tekur til austari hluta svæðis sem er merkt ÍB-366 í aðalskipulagi og er um 25.4 ha að stærð. Landið liggur í um 105-140 m hæð y.s. er að hluta til ræktuð tún og beitolönd, en að öðru leiti grösugar hlíðar og balar. Aðkoma er af Suðurlandsvegi við Hvolsvöll, um Fljótshlíðarveg nr. 261 og um Lambalækjarveg nr. 2588. Landið er mis hæðótt og hallar til suðurs og vesturs niður að Kvoslækjará. Samkvæmt flokkun landbúnaðarlands er ekki um úrvals landbúnaðarland að ræða nema á syðsta hluta svæðisins sem er sýnt sem ræktunarland.

Visgerðaflokkun Náttúrfræðistofnunar Íslands lýsir svæðinu sem gróskumikið graslendi vaxið hálíngresi, túnvingli og fleiri graslendistegundum. Vistgerðin finnst á deigu til þurru landi í brekkum og brekkurótum en einnig á flatlendi, m.a. á framræstu landi. Jarðvegur er þykkur og frjósamur. Land er mjög vel gróið, gróður í meðallagi hár, æðplöntur (háplöntur) eru ríkjandi og mosi nokkur í sverði. Mjög lítið er um fléttur. Vistgerðin er miðlungi rík af æðplöntutegundum en frekar fátæk af mosum. Ríkjandi tegundir æðplantna í vistgerðinni eru hálíngresi og túnvingull Algengastir mosa eru engjaskraut, tildurmosi og móasigð en af fléttum finnst helst himnuskóf. Svæðið nýtur ekki séstakrar verndar svo sem hverfisverndar. Hafa ber í huga nákvæmni kortlagningar, en flokkunin er miðuð við mælikvarða 1:25.000 – 1:50.000

## 2.1 Landsskipulagsstefna

Í landsskipulagsstefnu segir um skipulag í dreifbýli:

*Skipulag sveitarfélags miði að því að styðja og styrkja samfélag viðkomandi byggðarlags og beini vexti að þeim kjörnum sem fyrir eru. Fjölgun íbúða tengist einkum búrekstri eða annarri staðbundinni atvinnustarfsemi. Marka skal stefnu um yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýlinu og ákvörðun um staðsetningu og hönnun mannvirkja taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðháttum. Gæta skal að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og byggð skal ekki ganga að óþörfu á svæði sem henta vel til ræktunar eða eru verðmæt vegna náttúruverndar. Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðarflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum. Leitast skal við að varðveita náttúru- og menningargæði sem hafa staðbundið, eða víðtækara, gildi út frá sögu, náttúruferi eða menningu.*

Fyrirhuguð uppbygging á landinu er í samræmi við landskipulagsstefnu að því leyti að byggt er upp á afmörkuðu svæði og mannvirki nýta sömu aðkomu svo vegir og veitur nýtist sem best. Fyrirhuguð er föst búseta á lóðunum.

## 2.2 Aðalskipulag Rangárbings eystra 2008-2020

Í breyttu aðalskipulagi er svæðið afmarkað sem íbúðarbyggð. Í stefnu í aðalskipulags segir m.a. í kafla 4.3 um íbúðarbyggð:

- Þróun byggðar og skipulag nýrra íbúðasvæða mótist af hagkvæmni í uppbyggingu og rekstri þjónustukerfa og góðum tengslum við miðlæga þjónustu.
- Skipulag íbúðarlóða og bygging íbúðarhúsa verði í takmörkuðum mæli heimil á bújörðum/lögbýlum skv. ákveðnum reglum í aðalskipulagi sveitarfélagsins.
- Íbúðasvæði (fleiri en 3 hús) í dreifbýli skal fyrst og fremst vera í tengslum við atvinnustarfsemi á viðkomandi svæði.

Í kafla 4.3.1 um íbúðarhús á bújörðum segir ennfremur: „*Heimilt er að afmarka lóðir og reisa íbúðarhús á bújörðum auk þeirra íbúðarhúsa sem tilheyra búrekstrinum. Uppbyggingarheimildir eru m.a. háðar stærð jarða. Ný íbúðarhús skulu, eftir því sem við verður komið, nýta sömu heimreið og viðkomandi jörð og vera í ákveðnum tengslum og samhengi við aðra byggð. Markmiðið er að ekki verði fjölgað tengingum við þjóðveg, að þjónusta við ný hús tengist þeirri þjónustu sem þegar er veitt og að nýjum húsum verði komið fyrir í samræmi við byggingarhefðir og yfirbragð sveitarinnar. Forðast skal stök hús á víðavangi. Allar nýbyggingar skulu vera í samræmi við samþykkt deiliskipulag“.*

Skipulagið samræmist þessum markmiðum að því leyti að svæðið var skilgreint sem frístundasvæði og fyrir eru 3 sumarbústaðir á jörðinni og í gildandi deiliskipulagi var gert ráð fyrir allt að 5 frístundahúsum.

### 2.3 Gildandi deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag fyrir frístundarbyggð að Lambalæk dags. 26.08.1998 sem fellur úr gildi við gildistöku þessa deiliskipulags. Vestan Lambalækjar er í gildi deiliskipulag fyrir íbúðarbyggð dags. 26.11.2018, unnið af Landform.

### 2.4 Fornminjar

Samkvæmt umsögn frá Minjastofnun Íslands dags. 19.11.2019 er búið er að skrá fornleifar á jörðinni Lambalæk en ekki er búið að klára úrvinnslu gagnanna og hefur því skýrsla ekki verið gefin út. Nokkrar fornleifar eru skráðar og eru staðsetningar og útlínur fornleifanna sýndar á meðfylgjandi deiliskipulagsupprætti. Allar fornminjar eru staðsettar utan byggingarreita.

Ef fram koma áður óþekktar fornleifar á framkvæmdartíma, sbr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, verður þegar haft samband við Minjastofnun Íslands og framkvæmd stöðvuð uns fengin er ákvörðun Minjastofnunar um hvort halda megi áfram og með hvaða skilmálum. Samkvæmt 3. gr. laganna er óheimilt að spilla, granda eða breyta fornleifum nema með leyfi Minjastofnunar Íslands.

### 2.5 Náttúruvá

Ekki talin mikil hættu af flóðum sökum veðurs í nærliggjandi vatnsföllum. Ef gos verður í vesturhluta Kötlu, gæti það valdið jökulhlaupi í Markarfljóti. Líkanreikningar af jökulhlaupi í Markarfljóti með hámarksrennsli 100.000-300.000 m<sup>3</sup> gefa til kynna að aurarnir færu undir djúpt og straumhart flóðvatn sem getur valdið geysi miklu tjóni en skipulagssvæðið er í hlíðinni, væntanlega ofan hættusvæðis. Á síðustu 8000 árum hafa hlaup af þessari stærðargráðu farið niður Markarfljót á 500-800 ára fresti. Í gildi eru viðbragðsáætlanir sveitarfélagsins sbr. 5.4.2 í aðalskipulagi.

## 3 UMHVERFISÁHRIF

Deiliskipulag Lambalækjar fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006, þar sem ekki er mörkuð stefna er varðar leyfisveitingar til framkvæmda sem tilgreindar eru í lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000.

Stefna deiliskipulagsins fellur að skilmálum í aðalskipulagi og landsskipulagsstefnu að því leiti að ný mannvirki eru í góðum tengslum við núverandi byggingar og nýtir sömu aðkomu og veitur. Svæðið var skilgreint sem frístundasvæði en verður íbúðarsvæði. Áhrif af uppbyggingunni eru talin hafa jákvæð áhrif á samfélagið. Hugsanleg neikvæð áhrif geta orðið á fornminjar en tryggt verður að minjum verður ekki raskað nema í samráði við Minjastofnun. Þéttari byggð hefur alltaf sjónræn áhrif auk þess sem meiri umferð fylgir aukin loftmengun. Áhrif af uppbyggingunni eru talin jákvæð fyrir samfélag þar sem tekjustofnar sveitarfélagsins styrkjast og íbúum gæti fjölgað.

Umhverfisáhrif af framkvæmdinni voru metin við gerð aðalskipulagsbreytingar, sem unnin var af EFLU verkfræðistofu, og hér er aðeins gerð grein fyrir niðurstöðum þess mats.

**TAFLA 1.** Niðurstaða umhverfismats

VALKOSTUR	SAMFÉLAG	NÁTTÚRA OG DÝRALÍF	NÁTTÚRU- OG MENNINGARMINJAR	LANDSLAG, ÁSÝND	HLJÓÐVIST	LOFTGÆÐI	ÖRYGGI
Breytt skipulag	+	0	?	0	0	-	0
Núll - kostur	0	0	?	0	0	0	0

## 4 DEILISKIPULAG

### 4.1 Deiliskipulag

Þar sem aðalskráningu fornminja er ekki lokið í sveitarfélaginu skal haft samráð við Minjastofnun áður en framkvæmdir hefjast s.s. vegna staðsetningu bygginga innan byggingareita og gerð nýrra vega, bílastæða og veitulagna.

#### Lóðir

Lóðir eru skilgreindar skv. mælingu Landnots frá 2014. Skilgreindar eru 2 nýjar lóðir sem heimilt verður að stofna á grunni deiliskipulagsins. Afmörkun þeirra lóða, stærð þeirra og aðkoma að þeim er sýnd á uppdrætti. Lóðirnar fá heitið Lambalækur lóð 5 og 6.

#### Byggingarskilmálar

Á hverri lóð er heimilt að byggja eitt íbúðarhús á einni hæð með risi ásamt bílgeymslu og gestahúsi/geymslu, allt að 3 hús. Mænishæð má vera 6,0 m að hámarki.

##### 1. Lambalækur II (Inr. 173087)

Innan byggingarreits B1 er heimild til að stækka hús sem fyrir er og skráð 115.3 m<sup>2</sup> (skv. vef: <https://skra.is/> maí 2020) að stærð skv. fasteignaskrá Þjóðskrár. Auk þess má byggja bílgeymslu og gestahús/geymslu, heildarfjöldi húsa getur verið allt að 3 hús. Hámarksnýtingarhlutfall á lóð er 0,02, heildarbyggingarmagn verði þó aldrei meira en 600 m<sup>2</sup>. Lóðin er skráð 7,5 ha skv. fasteingaskrá.

##### 2. Heiði (Inr. 178392)

Innan byggingarreits B2 er heimild til að stækka hús sem fyrir er og skráð 155,5 m<sup>2</sup> að stærð skv. fasteignaskrá Þjóðskrár. Auk þess má byggja bílgeymslu og gestahús/geymslu, heildarfjöldi húsa getur verið allt að 3 hús.. Hámarksnýtingarhlutfall á lóð er 0,02, heildarbyggingarmagn verði þó aldrei meira en 600 m<sup>2</sup>. Lóðin er skráð 1,98 ha að stærð skv. fasteingaskrá. Kvöð er um aðkomu í gegnum lóðina að Lamba Inr. 178391.

##### 3. Lambi (Inr. 178391)

Innan byggingarreits B3 er hús, rúmunum 40m frá Kvoslækjará. Heimilt er að stækka bústað sem fyrir er og er skráður 110,3 m<sup>2</sup> og geymslu sem er skráð 24,1 m<sup>2</sup>. Þá er heimilt að reisa bílgeymslu, heildarfjöldi húsa getur verið allt að 3 hús. Hámarksnýtingarhlutfall á lóð er 0,02, heildarbyggingarmagn verði þó



aldrei meira en 600 m<sup>2</sup>. Lóðin er 2,8 ha að stærð skv. fasteingaskrá. Kvöð er um aðkomu að Lamba í gegnum Heiði Inr. 178392.

#### 4. Austur (Inr. 200503)

Innan byggingarreits B4 er heimild til að stækka núverandi hús sem er skráð 567,3 m<sup>2</sup> að stærð skv. fasteignaskrá Þjóðskrár. Þá er heimilt að byggja bílageymslu og gestahús, heildarfjöldi húsa getur verið allt að 3 hús. Hámarks byggingarmagn er allt að 1.200 m<sup>2</sup>. Lóðin er skráð 9,7 ha að stærð skv. fasteignaskrá. Kvöð er um aðkomu að lóðinni í gegnum Lambalæk lóð nr. 6.

#### 5. Lambalækur lóð 5

Innan byggingarreits B5 er heimilt að reisa íbúðarhús á einni hæð með risi ásamt bílgeymslu og gestahúsi/geymslu, heildarfjöldi húsa getur verið allt að 3 hús. Hámarksnýtingarhlutfall á lóð er 0,02, heildarbyggingarmagn verði þó aldrei meira en 600 m<sup>2</sup>. Lóðin er 2,7 ha að stærð.

#### 6. Lambalækur lóð 6

Innan byggingarreits B6 er heimilt að reisa íbúðarhús á einni hæð með risi ásamt bílgeymslu og gestahúsi/geymslu, heildarfjöldi húsa getur verið allt að 3 hús. Hámarksnýtingarhlutfall á lóð er 0,02, heildarbyggingarmagn verði þó aldrei meira en 600 m<sup>2</sup>. Lóðin er 1,94 ha að stærð. Kvöð er um aðkomu í gegnum lóðina eins og sýnt er á uppdrætti eða aðra sambærilega, sem liggur m.a. að Austur Inr. 200503.

### Vegir og bílastæði

Aðkoma er af Suðurlandsvegi við Hvolsvöll um Fljótshlíðarveg nr. 261 og um Lambalækjarveg nr. 2588. Gert er ráð fyrir bílastæðum innan lóða.

### Veitur

Nýjar byggingar verða tengdar almennum veitukerfi dreifikerfi rafveitu, vatnsveita er frá Kirkjulækjarveitu og ljósleiðarakerfi er innan sveitarfélagsins. Lagnir verða staðsettar í samráði við eigendur veitukerfa og fylgi vegum eftir því sem við verður komið.

Um fráveitu gildir reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999, með síðari breytingum. Frárennsli verður leitt í rotprær og skal leitast skal við að samnýta þær eftir því sem við verður komið.

### Sorp

Í eða við byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. Gera skal ráð fyrir þremur sorpílátum. Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, með síðari breytingum. Staðsetning og frágangur skal vera þannig að aðgengi sé gott. Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

## 4.2 Almennir skilmálar

### Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni.

### **Mæliblöð**

Mæliblöð sýna lóðamörk, stærð lóðar, byggingarreit, innkeyrslu inn á lóð og kvaðir ef einhverjar eru.

### **Regnvatn**

Bent er á þann kost að veita vatni af húspökum og hörðu yfirborði við hús beint niður í jarðveginn. Koma má fyrir malarpúðum undir yfirborði lóða sem getur tekið við yfirborðsvatni í rigningum og leysingum þannig að yfirborðsvatn seytili smám saman út í jarðveginn og niður í grunnvatnið. Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir við að beina vatninu að malarpúðanum.

### **Frágangur lóða og umgengi**

Þess skal gætt að spilla ekki eða raska landi að óþörfu. Landeigandi skal halda landi sem hreinlegustu svo engin hætta stafi af búnaði eða munum innan hennar né sé öðrum til ama. Að jafnaði skal ekki láta lausamuni s.s. gáma standa til lengri tíma innan lóðar án tilskilinna leyfa. Lýsing skal vera lágstemmd og ljósi beint niður.

## **5 HEIMILDIR**

Jón Gunnar Ottósson, Anna Sveinsdóttir og María Harðardóttir, ritstj. 2016. *Vistgerðir á Íslandi. Fjölrit Náttúrufræðistofnunar nr. 54.*

Skipulagsstofnun. 2016. *Landsskipulagsstefna 2015 - 2026 ásamt greinargerð.*

Teiknistofa arkitekta Gylfi Guðjónsson og félagar ehf. 2015. *Aðalskipulag Rangárþings eystra 2012 - 2024. Stefna og skipulagsákvæði, umhverfisskýrsla.*